



Réunion de copropriété

Par floribel

Bonjour. Lors d'une réunion de copropriété il a été mis à l'ordre du jour l'installation d'un ascenseur. Un vote a été fait rejetant la demande. Un doute a été émis sur le nombre de voix et voté une 2ème fois simultanément et a donné le même résultat. Sur l'insistance de certains participants un 3ème vote a été demandé en assemblée générale extraordinaire ma question est : a-t-on le droit de faire voter 3 fois pour exactement le même motif ? Le fait de l'absence de certains propriétaires est-elle une raison valable ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le vote est règlementé par la loi. Il n'est pas possible de revoter x fois la même résolution au cours de la même AG. C'est le président qui dirige le vote et le secrétaire (syndic) note tout.

Toutefois, il est possible de remettre la même résolution à l'ordre du jour d'une prochaine AG. Il faut dans ce cas veiller à réactualiser les devis.

Par yapasdequoi

PS : L'absence de certains copropriétaires n'est pas une raison valable pour revoter x fois. Ces absents ont-ils donné un pouvoir ? ont-ils voté par correspondance ? sinon ils ne sont pas comptés comme votants.

La création d'un ascenseur se vote à l'article 25 :
"Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :
n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;"

Ensuite il est éventuellement possible d'appliquer l'article 25-1 :
"Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote."

Par Nihilscio

Bonjour,
Il appartient au président de faire en sorte que les copropriétaires expriment leur volonté de façon incontestable. Normalement, à la suite d'un seul vote les volontés de chacun ont été clairement exprimées et un deuxième vote n'est pas nécessaire et encore moins un troisième. Mais ce n'est pas parce qu'un seul vote devrait normalement suffire qu'il est interdit de procéder à plusieurs votes. Au moins à l'issue de trois votes dont les résultats sont identiques, tout doute est dissipé et c'est ce qui compte.

Il importe de procéder sérieusement et, de même que l'assemblée générale décide du règlement de fonctionnement du conseil syndical, il peut être judicieux qu'elle adopte une fois pour toutes un processus de vote avec un minimum de rigueur.

Je préconise les règles suivantes.

Le président lit d'abord le texte du projet de résolution avant de passer au vote. C'est particulièrement important lorsque le projet a été amendé au cours des débats. Cela évite que des copropriétaires ne découvrent à la lecture du procès-verbal que le projet sur lequel ils se sont prononcés n'est pas exactement celui sur lequel ils ont pensé voter.

Si le vote est fait à main levée, il récapitule : « Ont voté contre X, ?, se sont abstenus X ?, est-correct ? »

Enfin il proclame le résultat, adopté ou rejeté.

Par floribel

merci beaucoup

Par AGeorges

Bonjour Floribel,

Lors d'une Assemblée Générale, le Syndic est le plus souvent présent et joue le rôle de secrétaire de séance, et les copropriétaires élisent, entre eux, un Président de séance.

Ces deux "fonctions" sont supposées vous expliquer comment les opérations se déroulent, comment les votes sont gérés, expliquer le système des majorités, etc, de façon à ce que cela soit clair pour tout le monde.

Donc déjà, l'installation d'un ascenseur se vote à ce que l'on appelle "la majorité de l'article 25", soit au minimum disons 51% de toutes les voix de tous les copropriétaires, y compris les absents. Bien sûr, si l'absentéisme est important, ce sera difficile d'obtenir une telle majorité.

Donc, on compte les POUR, tous et l'on compare au nombre totale de TOUTES les voix. La moitié + 1 emporte la décision. Dans le cas contraire, la décision est rejetée.

MAIS la loi donne UNE autre chance. Ce n'est pas lié à un quelconque DOUTE sur le nombre de voix.

La loi dit, et cela doit être noté dans une résolution annexe, et dans les formulaires de VpC :

Si le projet n'a pas eu 51% mais a plus de 33%, ALORS il est possible de faire un SECOND vote, et cette fois avec une majorité moins difficile : on ne compte pas les absents.

Par exemple, vous avez 100 copropriétaires, 40% sont totalement absents et seulement 35% ont voté POUR. Alors, vous POUVEZ faire un second tour.

Au second tour, ce sera la majorité des 60 présents, disons 31 pour simplifier (...). Si les 35 votent encore POUR, le projet sera accepté au 2e vote. (comprendre que ce sont les voix qui comptent, pas le nombre de copropriétaires).

C'est la règle.

Maintenant, si votre AG était houleuse, que personne n'a bien expliqué cette histoire de 2e vote, alors des copropriétaires peuvent se lever, bien expliquer que ce 2e vote aurait dû être mieux présenté, que le Syndic aurait pu mieux expliquer ou que le Président de séance aurait du faire son boulot de 'police' de l'AG. Et demander ce qu'en pensent les participants. A ce moment, il peut être décidé par accord majoritaire que le 2e vote doit être invalidé. Le Syndic l'annule et on recommence. Le PV n'en fera pas état, et la prochaine fois, vous élirez un Président de séance ayant plus d'autorité et de talents pédagogiques (on peut toujours rêver).

Par floribel

merci